
STADT SINZIG



BEBAUUNGSPLAN
„SPORT- UND SPIELANLAGE
FRIEDRICH-SPEE-STRASSE“

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang
Moritz Strang, M.Sc.

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB und
der Behörden sowie
sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB

Projekt:

Stadt Sinzig
Bebauungsplan
„Sport- und Spielanlage
Friedrich-Spee-Straße“
Begründung

Stand:

12.06.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Erfordernis der Planung	4
2 Verfahrensrechtliche Aspekte	6
3 Städtebauliche und umweltrelevante Rahmenbedingungen	6
4 Vorgaben übergeordneter Planungen	8
5 Flächennutzungsplan	9
6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	10
6.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung	13
6.3 Verkehrsflächen	14
6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	14
6.5 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
7 Nachrichtliche Übernahmen	15
8 Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung	17
8.1 Wasserversorgung	17
8.2 Abwasserbeseitigung	17
8.3 Starkregen	18
8.4 Stromversorgung	18
9 Bodenordnung	19
10 Flächenbilanz	19

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Anlass der vorliegenden Planung ist die seitens der Stadt Sinzig beabsichtigte Wiedererrichtung des infolge der Flutkatastrophe im Juli 2021 zerstörten Spielplatzes am „Alt-Standort“ an der Friedrich-Spee-Straße. Zugleich sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine attraktive Erweiterung des Sport- und Spielangebots geschaffen werden.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen befinden sich im nördlichen Stadtgebiet von Sinzig und wurden bereits bis zum Hochwasserereignis im Jahr 2021 als Spielplatz genutzt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Gemarkung Sinzig, Flur 11, Nr. 126/7 und weist eine Größe von etwa 0,37 ha auf.

In der Stadt besteht ein anhaltender Bedarf sowie ein gewisser Druck nach einem Wiederaufbau der zerstörten Spielanlagen, der sich in erster Linie aus der vor Ort ansässigen Bevölkerung sowie dem Vorhandensein weiterer Nutzergruppen, wie z.B. Kindergärten, Schulen, ergibt.

Insofern ergibt sich für die Stadt hieraus die planerische Aufgabenstellung, einen „Ersatz“ für die im Zuge der Flutkatastrophe zerstörten Spielanlagen zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus strebt die Stadt die Erweiterung des Sport- und Spielangebots durch die Errichtung eines Multifunktionsspielfeldes an.

Unter Berücksichtigung bestehender öffentlicher Anlagen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge (z.B. Kindertagesstätten, Schulen) in räumlicher Umgebung des Plangebiets zeichnen sich die zur Überplanung anstehenden Flächen insbesondere durch einhergehende Synergieeffekte und eine räumlich-funktionale Bündelung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge aus.

Die hieraus resultierende Lagegunst entspricht zudem dem Grundsatz G 83 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV), wonach Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen möglichst wohnungsnah und mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel vorgehalten werden sollen.

Mit der Bereitstellung eines zeitgemäßen Sport-, Spiel- und Freizeitangebots soll ein Beitrag zur Aufrechterhaltung bzw. Fortentwicklung der Wohnstandortattraktivität der Stadt – insbesondere für junge Familien – sowie zur nachhaltigen Stärkung des im Sport- und Freizeitbereich orientierten städtischen Lebens geleistet werden. Das Zusammengehörigkeitsgefühl der Einwohner – auch im interkommunalen Verhältnis – kann mit der Bereitstellung einer attraktiven Sport- und Freizeiteinrichtung gestärkt werden, da solch eine Einrichtung auch als Kommunikationsstätte eine wesentliche Bedeutung für das gesellschaftliche und soziale Miteinander in einer Stadt übernimmt. Hiermit kann ein Beitrag für die Schaffung und Entwicklung von langfristig lebens- und zukunftsfähigen Strukturen einhergehen.

So ist es ein weiteres Ziel vorliegender Bauleitplanung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sport- und Bewegungsangebot zu schaffen, das sich an den Bedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung orientiert. Es soll ein Angebot für verschiedene Nutzergruppen und nicht im Verein organisierte Freizeit- und Sportbegeisterte, wie Kinder und Jugendliche oder Einzelsportler, geschaffen werden. Außerdem werden sowohl sportliche als auch regenerative und kommunikative Ausstattungen vorgesehen, um die Sport- und Spielanlagen als Begegnungs- und Kommunikationsstätten nutzen und ausgestalten zu können. Durch eine beabsichtigte öffentliche Zugänglichkeit der Anlagen wird der Bevölkerung ein Angebot für die Gestaltung der siedlungsnahen Freizeit und (Nah-)Erholung geschaffen. Mit der beabsichtigten Planung berücksichtigt die Stadt insofern auch den Grundsatz G 80 des LEP IV, wonach den Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit, Erholung und Sport durch eine bedarfsgerechte

Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen sowie von Einrichtungen Rechnung getragen werden soll.

Die vorliegende Planung kann somit sowohl den Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB als auch die Planungsleitlinien der in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB enthaltenen Belangen von Sport, Freizeit und Erholung erfüllen.

Darüber hinaus wird es im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung jedoch auch darum gehen, erkenn- bzw. absehbare Konflikte und Auswirkungen der Planung einer verträglichen planerischen Lösung zuzuführen.

So sind im vorliegenden Planungsfall insbesondere die hochwasserrechtlichen Vorgaben und schadensersatzrechtlichen Belange aufgrund der Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet sowie die öffentlich-rechtlichen Anforderungen wie etwa an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB, etwaige Forderungen von Planungsschäden, die der Stadt im Fall einer Bauleitplanung oder aber der Genehmigungsbehörde im Fall einer Einzelfallentscheidung nach Wasserrecht bei einer neuerlichen Flutkatastrophe drohen könnten, zu berücksichtigen sowie einer planerischen und rechtlich vertretbaren Lösung zuzuführen.

Neben der künftigen Vermeidung etwaiger Beeinträchtigungen durch Hochwasser und Überflutungen ist wegen der Abstände zu schutzwürdigen Einrichtungen (Wohnen) auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Verträglichkeit für den Schutz der Wohnbevölkerung und den nachhaltigen Betrieb der Spiel- und Sportanlagen zu gewährleisten.

Ferner ist vor allem die Berücksichtigung umweltrelevanter Belange, wie möglicher Auswirkungen auf naturschutzfachplanerische und artenschutzrechtliche Belange, eine wesentliche Aufgabenstellung in der anstehenden Bauleitplanung und deren Umsetzung in die Planvollzugsebene.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die zur Überplanung anstehenden Flächen im Luftbild:



Abb.: Luftbild der zur Überplanung anstehenden Flächen (weiß gekennzeichnete Fläche), Quelle DOP40: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Rat der Stadt Sinzig hat in seiner Sitzung am 29.08.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sport- und Spielanlage Friedrich-Spee-Straße“ beschlossen.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB dient maßgeblich der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung. Insbesondere erwartet die Stadt Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB.

Gemäß § 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Stadt Sinzig zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

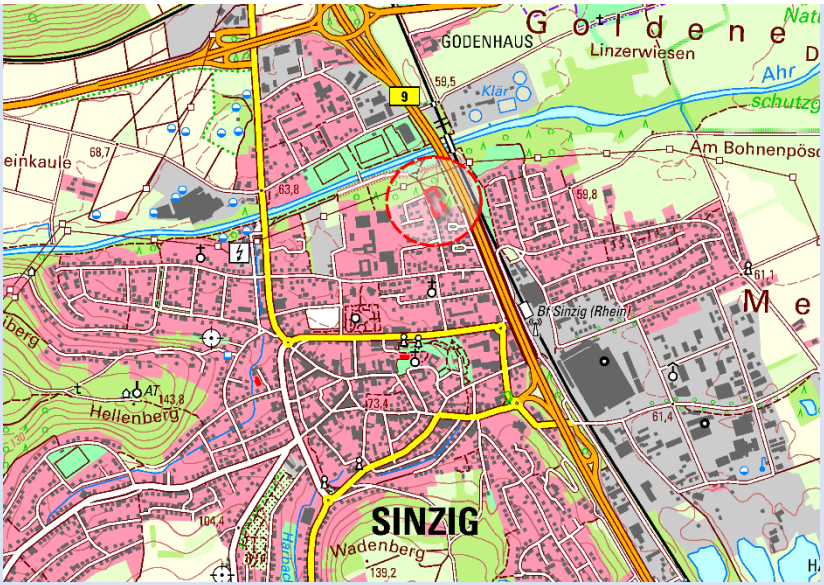
Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Auswirkungen der Planung.

Konkrete Einzelheiten der Planung sowie ggf. notwendige Fachgutachten (z.B. artenschutzrechtliche Potenzialanalyse) werden Gegenstand der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

3 STÄDTEBAULICHE UND UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Beschreibung der städtebaulichen und umweltrelevanten Rahmenbedingungen erfolgt in Form eines Steckbriefs und stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Beschreibung
Lage im Raum	Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtgebietes von Sinzig südlich der Ahr und westlich der Bundesstraße B 9 an der Friedrich-Spee-Straße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Gemarkung Sinzig, Flur 11, Nr. 126/7 und weist eine Größe von etwa 0,37 ha auf. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der zur Überplanung anstehenden Flächen im Raum:

Merkmal	Beschreibung
	 Abb.: Lage der zur Überplanung anstehenden Fläche im Raum (rot gekennzeichnete Fläche), Quelle DTK25: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].
Nutzung	Bis zur Flutkatastrophe im Juli 2021 wurden die zur Überplanung beabsichtigten Flächen bereits als Spielplatz genutzt. Infolge des Hochwasserereignisses wurde der Spielplatz vollständig zerstört. Das Plangebiet wird seitdem teilweise als Abstell- und Lagerfläche mit Bodenversiegelungen und -verdichtungen genutzt. Die überwiegenden Flächenteile liegen derzeit brach. Im nördlichen Randbereich sowie im westlichen Bereich sind Gehölzstrukturen vorhanden. Weiterhin verlaufen im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebiets befestigte Wege. Südlich und westlich grenzt der Geltungsbereich an überwiegend wohnbaulich genutzte Flächen. Für die westlich unmittelbar angrenzenden städtischen Wohnhäuser soll der beabsichtigte Spielplatz zudem als Spielplatz für Kleinkinder gemäß § 11 LBauO dienen. Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an Frei- und Grünflächen. Die Ahr fließt in einer Entfernung von etwa 120 m nördlich der zur Überplanung anstehenden Flächen. Rund 75 m östlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 9. Das „Schulzentrum“ von Sinzig befindet sich etwa 150 m westlich des Geltungsbereichs.
Erschließung	Die Erschließung des Plangebiets ist über die Friedrich-Spee-Straße sichergestellt. Mit den Haltestellen „Schulzentrum“ und „Förderschule“ bestehen Anbindungen an den ÖPNV in einer fußläufig zumutbaren Entfernung.

Merkmal	Beschreibung
Topographie	Die Flächen fallen in Nord-Süd-Richtung auf etwa 80 m um ca. 5 % ab und steigen dann bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze auf etwa 12 m um 2 m an (16 % Steigung). In Ost-West-Richtung ist das Gelände nahezu eben. Insgesamt weisen die zur Überplanung anstehenden Flächen geeignete topographische Rahmenbedingungen für beabsichtigte Entwicklung auf.
Ver- und Entsorgung	Grundsätzlich gilt, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine für den dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmten Einrichtungen geschaffen werden sollen. Weitergehende Einzelheiten sind in den anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern zu klären.
Schutzgebiete	Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-7100-004 („Rhein-Ahr-Eifel“). In einer räumlichen Entfernung von etwa 110 m nördlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Ahrtal“ (FFH-7000-013) und ca. 150 m östlich das Vogelschutzgebiet „Ahrmündung“ (VSG-7000-004). Weiterhin liegen die zur Überplanung anstehenden Flächen vollumfänglich im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Ahr. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung anderweitiger fachplanerischer oder -gesetzlicher Schutzgebiete, wie Wasserschutzgebiete, liegen nach den Erkenntnissen zum derzeitigen Planungs- und Verfahrensstand nicht vor.
Größe	Ca. 0,37 ha
Planungsrecht	Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Das Landesentwicklungsprogramm LEP IV Rheinland-Pfalz trifft in seinem zeichnerischen Teil nachzeitigem Kenntnisstand folgende Festlegungen für das Plangebiet:

- landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
- landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz
- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft mit sehr hoher Bedeutung („Unteres Mittelrheintal“)

Für das Planvorhaben sind insbesondere folgende textlichen Festlegungen des LEP IV relevant:

Erfordernis der Raumordnung	Festlegung
Grundsatz G 80	Den Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit, Erholung und Sport soll durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen sowie von Einrichtungen Rechnung getragen werden. Hier sind altersstruktur- und geschlechtsbedingte Nachfrageveränderungen zu berücksichtigen.
Grundsatz G 83	Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen sollen möglichst wohnungsnah (zum Beispiel öffentliche Grünanlagen und Parks oder Kleingartenanlagen) und mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel vorgehalten werden.

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 enthält in seinem zeichnerischen Teil folgende Festlegungen für das Plangebiet:

- Siedlungsfläche Wohnen
- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion



Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelt), Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig stellt die zur Überplanung anstehenden Flächen als Wohnbaufläche dar.

Insofern wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB im vorliegenden Planungsfall entsprochen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgebildet:

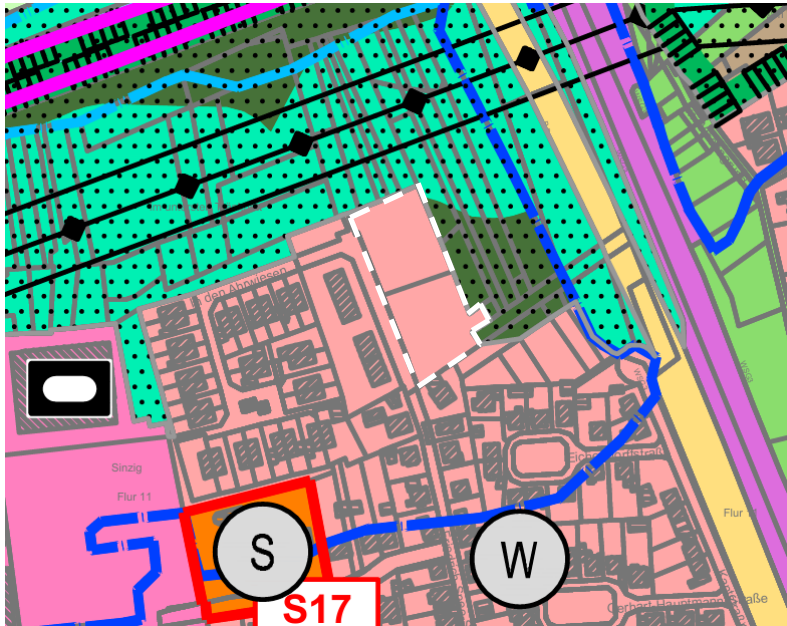


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebiets (= weiß gestrichelt),
Quelle: Stadt Sinzig

6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Zur Umsetzung der städtischen Planungsziele setzt der Bebauungsplan die für die Unterbringung der Sport- und Spielanlagen angedachten Flächen als öffentliche Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB fest.

Die beabsichtigten Einrichtungen dieser Fläche für Sport- und Spielanlagen haben einen Gemeinbedarfscharakter und stehen der Allgemeinheit zur Verfügung. Sie erfüllen als ein wesentlicher Baustein der gemeindlichen Daseinsvorsorge eine öffentliche Aufgabe.

Bereits in Kapitel 1 der Begründung wurde auf die wesentliche Bedeutung und Funktion dieser Fläche eingegangen, die in zusammengefasster Form wie folgt zu benennen sind:

1. Die Fläche bzw. Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen leisten einen wesentlichen Beitrag für die Schaffung und Entwicklung von langfristig lebens- und zukunftsfähigen Strukturen in der Stadt.
2. Den Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit, Erholung und Sport wird durch die bedarfsgerechte Ausweisung und Bereitstellung einer geeigneten Fläche Rechnung getragen.
3. Der sportinteressierten Bevölkerung in allen Altersklassen wird ein sportliches und freizeitorientiertes Angebot ermöglicht.
4. Die Bereitstellung eines wohnungsnahen Sport- und Freizeitangebots in fußläufig zu- mutbarer Entfernung zu bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Kindergarten, Schulen) ist möglich.

Die zur Überplanung anstehende Fläche zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass diese grundsätzlich einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sein soll. Unter Berücksichtigung des „Gemeinbedarfscharakters“ für die Allgemeinheit wird die Sport- und Spielfläche daher als öffentliche Einrichtung festgesetzt. Mit dem Begriff „öffentlich“ wird zum Ausdruck gebracht, dass die Anlage nicht nur einem bestimmten Personenkreis zur Verfügung steht. Darüber hinaus wird klargestellt, dass das Erwerbsstreben (= wirtschaftlicher Erfolg) und auf den Betriebsgewinn ausgerichtete Handeln nicht das vorrangige Konzept der Sport- und Spielanlage ist. Weiterhin wird einer Zweckentfremdung vorgebeugt.

Um die Spanne möglicher Nutzungen zu konkretisieren, ist als unabdingbare Voraussetzung für die Wirksamkeit eine weitergehende Zweckbestimmung der öffentlichen Fläche für Sport und Spielanlagen zu normieren. Somit werden eindeutige Grundlagen für die Beurteilung über die Zulässigkeit und die Verträglichkeit künftiger Vorhaben geschaffen.

Diese Zweckbestimmung ist als „Oberbegriff“ der künftig zulässigen Nutzungen einzustufen. Durch diese definierte Zweckbestimmung soll der planerische Wille der Stadt zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung erwähnten Planungsziele zum Ausdruck gebracht werden.

Grundsätzlich ist die Spanne der möglichen Nutzungen einer Fläche für Sport- und Spielanlagen groß. Je nach Nutzung können unterschiedliche Auswirkungen von einer solchen Fläche ausgehen.

Aus diesem Grund ist die Darstellung einer konkreten Zweckbestimmung zwingend geboten. Weiterhin besteht auch aus planungsrechtlicher Sicht die Notwendigkeit nach Konkretisierung der Zweckbestimmung, da nur auf dieser Grundlage eine fundierte Zulässigkeitsbeurteilung und eine sachgerechte Abwägung privater und öffentlicher Belange vorgenommen werden kann.

Aufgrund dessen wird die öffentliche Fläche für Sport- und Spielanlagen mit dem Hauptnutzungszweck bzw. der Zweckbestimmung „Familienfreundlicher Spiel- und Sportplatz“ festgesetzt.

Mit der definierten Zweckbestimmung wird das in Kapitel 1 der Begründung dargelegte gemeindliche Planungsziel nach Bereitstellung eines vielfältigen Sport-, Spiel- und Freizeitangebots für alle Altersgruppen hervorgehoben. Neben der Bedeutung für die Feierabend- und Naherholung sollen die Flächen des Plangebiets einen Beitrag für das soziale und kulturelle Miteinander als Begegnungs- und Kommunikationsstätte einnehmen.

Vor diesem Hintergrund werden Anlagen und Einrichtungen für vielfältige Sport- und Spielmöglichkeiten zugelassen (z.B. Fußball, Badminton, Beach-Volleyball, Cage-Soccer, Basket- und Handball, Bouleplatz). Auf diese Weise schafft der Bebauungsplan ein möglichst hohes Maß an Flexibilität für die Planvollzugsebene, um auf zukünftige und sich wandelnde Bedürfnisse und (Nutzer-)Ansprüche der Bevölkerung reagieren und das Sport- und Spielangebot hieran anpassen zu können. Diese bieten optionale und bedarfsgerechte Möglichkeiten für eine den Nutzeransprüchen gerecht werdende, familienfreundliche Sport- und Spielanlage.

Für die Stadt Sinzig als Trägerin der Planungshoheit ergeben sich mit der Festsetzung der Fläche für Sport- und Spielanlagen verschiedene Aufgabenstellungen und Handlungsbedarfe.

Einerseits soll durch die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung der Sport- und Spielanlagen ein möglichst hohes Maß an Flexibilität ermöglicht werden. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für nachhaltige, verträgliche und zukünftige Umbau-, Änderungs- oder Erweiterungsmaßnahmen der Spiel- und Sportanlagen sowie für die Errichtung weiterer Anlagen geschaffen werden, die sich an den (Nutzer-)Ansprüchen der ortsansässigen Bevölkerung orientieren. Auf diese Weise soll ein Beitrag zur Aufrechterhaltung bzw. Erhöhung der Wohnstandortattraktivität der Stadt – insbesondere für

junge Familien – geleistet werden. Mit der Bereitstellung eines siedlungsnahen Feierabend- und Naherholungsangebots können langfristig lebens- und zukunftsfähige Strukturen in der Stadt geschaffen und entwickelt werden.

Neben den eigentlichen Sport- und Spielanlagen sind künftig innerhalb der mit der Zweckbestimmung „Familienfreundlicher Spiel- und Sportplatz“ festgesetzten öffentlichen Fläche für Sport- und Spielanlagen folgende Anlagen und Einrichtungen planungsrechtlich zulässig, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen müssen:

1. bauliche Einfriedungen und Ballfangzäune/ -netze sind nur in Form von mobilen Zaunanlagen und als offene Zäune wie z.B. Maschendrahtzaun, Latten- und Pfahlzaun o.ä. zulässig,
2. Freisitze und Wege für die innergebietsliche Erschließung und
3. Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO und untergeordnete Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (2) BauNVO für die dezentrale Erzeugung von Strom, Wärme, Abwasserbeseitigung und für die Wasserversorgung sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

Die baulichen Einfriedungen und Ballfangzäune/ -netze dienen zum einen dem Schutz der künftigen Sport- und Spielanlagen vor Vandalismus und unbefugtem Betreten. Zum anderen wird hierdurch ein Beitrag zum Schutz der in räumlicher Umgebung bebauten Grundstücke geleistet. Auf diese Weise kann darüber hinaus eine Trennung zwischen den einzelnen Nutzflächen erfolgen und eine Lenkung der Besucher während der Nutzung bzw. dem Besuch der Spiel- und Sportstätten ermöglicht werden.

Aus Gründen der Minimierung möglicher Beeinträchtigungen auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes durch Einfriedungen sind bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune wie z.B. Maschendrahtzaun, Latten- und Pfahlzaun o.ä. zulässig. Weiterhin ergibt sich aufgrund der Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Ahr aus hochwasserschutzrechtlichen Belangen die Notwendigkeit der Beschränkung der baulichen Einfriedungen und Ballfangzäune /-netze auf mobile Zaunanlagen.

Ebenso ist für den anlagenbezogenen Verkehr ein ordnungsgemäßer und funktionierender Ablauf zu ermöglichen. Dies betrifft neben der Herstellung einer ausreichend dimensionierten verkehrsmäßigen Erschließung insbesondere die Bereitstellung eines hinreichenden Angebots an Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr.

Vor diesem Hintergrund ist innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagenanlagen die Unterbringung von Stellplätzen zulässig. Der konkrete Nachweis einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen ist in der, der Bauleitplanung nachgelagerten, Baugenehmigungsebene zu erbringen.

Darüber hinaus schafft der Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für die Unterbringung von untergeordneten Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO und untergeordneten Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (2) BauNVO für die dezentrale Erzeugung von Strom, Wärme, Abwasserbeseitigung und für die Wasserversorgung sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

Insgesamt bieten die getroffenen Regelungen der Stadt die Möglichkeit, das Angebot an die Ansprüche der ortsansässigen Bevölkerung anzupassen. Insofern kann ein Beitrag zur Erhaltung bzw. Stärkung des sozialen Infrastrukturangebots und somit der Standortvoraussetzungen für eine Wohnattraktivität, insbesondere für junge Familien, geleistet werden.

Unter Berücksichtigung der in der räumlichen Umgebung vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen und Anlagen der Daseinsvorsorge (z.B. Kindergärten, Schulen) können weiterhin erzielbare Synergieeffekte zur beabsichtigten Fläche für Sport- und Spielanlagen angeführt werden.

Allerdings entsteht für die Gemeinde mit der Festsetzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen die Verpflichtung einer sach- und fachgerechten Abwägung. Hierzu zählt die Ermittlung möglicher Auswirkungen, die sich mit der Umsetzung der Planung ergeben können. Zum Beispiel können anlagenbezogene Lärmauswirkungen erwähnt werden. In diesem Zusammenhang kann insbesondere das Optimierungsgebot gemäß § 50 BImSchG sowie die Anforderungen an die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB angeführt werden.

Hinsichtlich der Steuerung möglicher Nutzungen und deren Unterbringung im Plangebiet wird im vorliegenden Planungsfall eine planerische Zurückhaltung ausgeübt, da für die Planvollzugsebene ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum zur Verfügung stehen soll. Insofern wird die konkrete bzw. differenzierte Nutzungsverteilung einzelner Flächen für die Sport- und Spielanlagen sowie die Zuordnung konkreter Anlagen zu schutzbedürftigen Bereichen auf die Ebene der Vorhabenzulassung verlagert.

Im weiteren Verfahren wird mit den zuständigen Behörden eine Klärung dahingehend herbeizuführen sein, ob es bereits für die Ebene der Bauleitplanung der Erstellung einer fachgutachterlichen Untersuchung möglicher Lärmbeeinträchtigungen bedarf, oder ob eine solche im Bedarfsfall auf der Ebene des Planvollzugs und der dann konkret vorliegenden Objektplanung zu erbringen ist.

Bezüglich der Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Ahr und damit einhergehender wasserrechtlicher Anforderungen ist auf das Kapitel 7 der Begründung zu verweisen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung entsprechend der definierten Zweckbestimmung.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan lediglich die höchstzulässige Grundflächenzahl.

Für die Festsetzung der „sonstigen“ zum Maß der baulichen Nutzung gehörenden Inhalte wie Zahl der Vollgeschosse oder Geschoßflächenzahl besteht im vorliegenden Planungsfall kein städtebauliches Erfordernis.

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeit der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung bzw. der Flächeninanspruchnahme. Hierbei sind die das Schutzgut Boden grundsätzlich schützenden Vorgaben, wie etwa das Optimierungsgebot gemäß § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu berücksichtigen.

Insofern wird mit der Festsetzung zur höchstzulässigen Grundflächenzahl die Begrenzung der Bodenversiegelung und somit das flächensparende Bauen angestrebt. Zugleich soll jedoch

eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des Plangebiets zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der in Kapitel 1 dargelegten Planungsziele ermöglicht werden.

Im vorliegenden Planungsfall wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt. Wesentlicher Grund hierfür ist die Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Ausnutzung und hieraus resultierend einer höchstmöglichen Grundstücksausnutzung.

6.3 Verkehrsflächen

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs verläuft bereits heute ein Wirtschaftsweg, der über Anbindungen an die Friedrich-Spee-Straße und Kantstraße verfügt.

Zur dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung ebendieses Wirtschaftsweges erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung und Überplanung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg ohne Widmung gem. § 1 (5) LStrG“.

Eine Erschließungsfunktion i.S. des § 30 BauGB übernimmt dieser Weg somit nicht. Vielmehr dient der Weg maßgeblich der Erschließung der hieran angrenzenden Freiflächen.

Weiterhin sind im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – hier: „Parkplatz“ festgesetzt. Diese dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Mit der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird zum Ausdruck gebracht, dass der Parkplatz nicht nur einem bestimmten Personenkreis zur Verfügung steht, sondern durch die Allgemeinheit genutzt werden kann.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen in diesem Bereich zeichnen sich insbesondere durch ihre „Lagegunst“ unmittelbar an der Erschließungsstraße aus.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Östlich des Plangebiets ist nach derzeitigem Kenntnisstand ein Regenüberlaufbecken geplant.

Aus diesem Grund wird für die durch das vorliegende Plangebiet verlaufende Leitungstrasse sowie die erforderliche Freihaltezone ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient den Ver- und Entsorgungsträgern für den Bau, die Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist für die anfallenden Bau-, Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten eine Trasse gemäß dem Eintrag in der Planurkunde freizuhalten.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gefährdende Maßnahmen sind unzulässig.

Ein Abweichen von der festgesetzten Fläche ist in Abstimmung mit dem Begünstigten möglich, wenn bodenordnungsrechtliche Gründe dies erfordern.

Diese planungsrechtliche Regelung bedarf in der Umsetzungsebene noch der dinglichen Sicherung (z.B. Grunddienstbarkeit).

6.5 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Hiermit geht die Verpflichtung einher, abgängige

Pflanzen bei Wegfall gleichartig zu ersetzen, sodass der Charakter der Bepflanzung gewahrt bleibt.

Die Pflicht zur Erhaltung der vorhandenen Bäume betrifft sowohl die innerhalb der in der Plannurkunde auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche bestehenden Pflanzungen als auch die im „übrigen“ Geltungsbereich vorhandenen Bäume.

Bei Letzteren wird von einer konkreten räumlichen Verortung der Erhaltungsfestsetzung abgesehen, um der nachgelagerten Ebene des Planvollzugs einen größtmöglichen Gestaltungs- und Handlungsspielraum zu überlassen.

Die bestehenden Bäume leisten einen Beitrag zur inneren Durchgrünung des Plangebiets und weisen insbesondere aufgrund ihres Alters gegenüber neu angelegten Grünstrukturen eine höhere städtebauliche Qualität auf.

Dies ist u.a. auf das Potenzial zur Verbesserung des Lokalklimas, die lufthygienische Ausgleichsfunktion, die temperaturreduzierende Verschattung, die Frischluftproduktion und CO₂-Bindung sowie die Verdunstungseffekte zurückzuführen, die bei neu zu pflanzenden Bäumen und sonstigen Gehölzen i.d.R. erst mittelfristig (nach 20 bis 30 Jahren) erreicht werden.

Insofern dient die Erhaltungsfestsetzung umweltrelevanten Schutzgütern gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB, wie z.B. dem Schutz von Lebensräumen, der Aufrechterhaltung der Biodiversität, dem Schutz und der Erhaltung von Pflanzen oder den Belangen Klima und Luft. Des Weiteren werden das Orts- und Landschaftsbild prägende Elemente erhalten.

Vor und während der Bauphase sind die vorhandenen Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der Regelungsgehalt des § 9 (6) und (6a) BauGB dient dazu, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Durch die nachrichtliche Übernahme wird gewährleistet, dass alle für die bauliche und sonstige Nutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bauleitplanes wichtigen Vorschriften gebündelt zur Verfügung gestellt werden.

Die nachrichtliche Übernahme entfaltet vom Grundsatz her einen informativen Charakter bzw. eine frühzeitige Hinweisfunktion für den jeweiligen Eigentümer/ Bauwilligen sowie für alle an der Planung und dem Planvollzug Beteiligten.

Ein Festsetzungscharakter geht von der nachrichtlichen Übernahme grundsätzlich nicht aus. Durch die vorgenommene Gliederung hinsichtlich der zulässigen Arten von baulichen Anlagen und Einrichtungen wirken diese Vorgaben jedoch in die planungsrechtliche Ausgestaltung des Bebauungsplans hinein.

Dies gilt im vorliegenden Planungsfall für das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Ahr.

Gemäß § 76 (3) WHG i.V.m. § 83 (5) des LWG wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3 - 5, 56068 Koblenz als obere Wasserbehörde das Überschwemmungsgebiet der Ahr öffentlich bekannt gemacht und damit bis zur Festsetzung durch Rechtsverordnung vorläufig gesichert.

Die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Ahr betrifft die in den Arbeitskarten entsprechend gekennzeichneten Flächen beiderseits der Ahr vom Anschluss an das Überschwemmungsgebiet des Rheins bis zur Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen.

Gemäß der Darstellung in der Arbeitskarte liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollumfänglich in der wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisung. Gemäß § 9 (6a) BauGB wurde eine nachrichtliche Übernahme bzw. Vermerk des Überschwemmungsgebiets übernommen. Auf die nachrichtliche Übernahme des Schutzgebiets in der Planurkunde wird hingewiesen.

Somit sind im vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich die fachgesetzlichen Regelungen der §§ 76 ff. WHG sowie §§ 83 f. LWG zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Rahmenbedingungen stellt sich für die Stadt die Aufgabe, eine mit den Fachgesetzen übereinstimmende und rechtlich haltbare Planung zu entwickeln.

Hieraus ist für die Ebene der Bauleitplanung die Gewährleistung der Planvollzugsfähigkeit i.S. des § 1 (3) BauGB abzuleiten. Des Weiteren ergibt sich dies aus der Berücksichtigung der Sicherheit der Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB. Demnach sind nicht nur die künftigen Nutzer im Bebauungsplangebiet vor etwaigen Schäden zu schützen, sondern auch die Nachbarschaft (siehe § 78 (4) Satz 1 WHG). Neben der Gewährleistung der vorgenannten Belange hat die Stadt als Trägerin der Planungshoheit auch mögliche haftungsschädliche Ansprüche im Fall einer erneuten Überflutung zu berücksichtigen. Für den Fall einer nicht sach- und fachgerechten Bauleitplanung könnten solche Forderungen gegenüber der Stadt geltend gemacht werden.

Insbesondere die erwähnte Planvollzugsfähigkeit i.S. des § 1 (3) BauGB sowie schadensersatzpflichtige und haftungsrelevante Auswirkungen bei Beschädigungen/ Zerstörungen durch „neue“ Überflutungen stellen die Stadt vor planerische Herausforderungen, die die Abwägungsentscheidung wesentlich beeinflussen.

Mit vorliegendem Bebauungsplan wird kein Baugebiet i.S. des § 1 (2) BauNVO ausgewiesen und auch werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung einer zusammenhängenden Bebauung geschaffen, sodass das grundsätzliche Planungsverbot gemäß § 78 (1) i.V.m. (8) WHG der Erforderlichkeit der Planung nach § 1 (3) BauGB grundsätzlich nicht entgegensteht.

Den Belangen des Hochwasserschutzes muss jedoch im Rahmen der Bauleitplanung u.a. auf der Grundlage von § 1 (6) Nr. 12 BauGB Rechnung getragen werden.

Vor dem Hintergrund der Gewährleistung der Vollzugsfähigkeit vorliegender Bauleitplanung gemäß § 1 (3) BauGB ist an dieser Stelle auf das grundsätzliche Bauverbot in vorläufig sichergestellten Überschwemmungsgebieten nach § 78 (4) i.V.m. (8) WHG hinzuweisen. Demnach ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in genannten Gebieten grundsätzlich untersagt.

Vom grundsätzlichen Bauverbot kann die zuständige Behörde auf der Genehmigungsebene eine einzelfallabhängige Ausnahmegenehmigung nach den Maßgaben des § 78 (5) WHG erteilen.

Demnach kann die zuständige Behörde abweichend vom grundsätzlichen Bauverbot die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn:

1. das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorenggehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Das grundsätzliche Bauverbot bildet kein rechtliches Vollzugshindernis für die Bauleitplanung, wenn die Voraussetzungen des § 78 (5) Nr. 1 – 4 WHG kumulativ vorliegen. Eine „Hineinplanung“ in eine Befreiungslage ist möglich, sofern eine objektive Genehmigungs- bzw. Zulassungslage gegeben ist, d.h. wenn die Genehmigung bzw. Zulassung für die betroffenen Vorhaben zu erwarten ist.

Dahingehende Einzelheiten zur „Hineinplanung in die Befreiungslage“ sowie (ggf.) erforderliche Nachweise sind in den anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Behörden zu klären.

8 INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN DER VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserversorgung

Anzuführen ist, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dauerhaften Aufenthalt von Personen geschaffen werden.

Weitergehende Einzelheiten sind im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern zu klären.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung ergibt sich aus dem Gebot einer städtebaulichen geordneten Entwicklung und setzt eine Entwässerung der Schmutz- und Niederschlagswasser voraus.

Diesbezügliche Einzelheiten sind im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern zu klären.

Anzuführen ist, dass grundsätzlich keine Zulässigkeitsvoraussetzungen für bauliche Anlagen und Einrichtungen geschaffen werden, mit denen Schmutzwasser anfallen wird.

Darüber hinaus wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser und eine damit einhergehende Brauchwassernutzung empfohlen.

8.3 Starkregen

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB, der Berücksichtigung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit nach § 1 (6) Nr. 7 lit. c BauGB und der Berücksichtigung der Auswirkungen durch die zu erwartende Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen gemäß § 1 (6) Nr. 7 lit. j BauGB bedarf es einer Betrachtung einer möglichen Gefährdung bei Starkregenereignissen. Für die planende Gemeinde ergibt sich aus den angeführten Belangen bereits in der Ebene der Bauleitplanung die Verpflichtung zur Gewährleistung einer allgemeinen Gefahrenabwehr und -vorsorge. Die Anforderungen bedeuten, dass bereits im Rahmen der Planung die Verpflichtung besteht, mögliche Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen.

An dieser Stelle ist abermals darauf hinzuweisen, dass mit vorliegender Bauleitplanung keine planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen herbeigeführt werden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.

Weiterhin kann auf bestehende fachgesetzliche und bauordnungsrechtliche Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse für jede Privatperson auf der nachgelagerten Planvollzugsebene verwiesen werden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die gesetzlichen Regelungen des § 5 (2) WHG sowie die §§ 3 ,13 und 14 LBauO anzuführen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus der Sturzflutkarte des Landesamtes für Umwelt mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs vorliegenden Bebauungsplans und der Betroffenheit bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 – 136 mm in 4 Stunden.

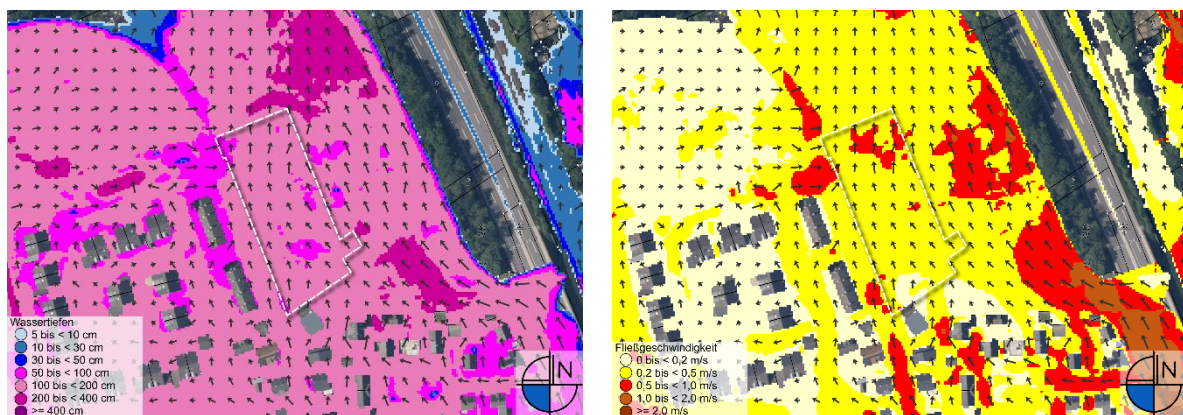


Abb.: Auszug aus der Sturzflutkarte mit **Wassertiefen** (links) und **Fließgeschwindigkeiten** (rechts) bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 – 136 mm in 4 Stunden und Kennzeichnung des Geltungsbereichs (= schwarz), Quelle Digitale Orthophotos: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Quelle Sturzflutkarte: Landesamt für Umwelt.

Die Starkregenkarten zeigen eine vollständige Betroffenheit der zur Überplanung anstehenden Flächen bei o.a. Extremwetterereignis mit überwiegenden Wassertiefen von bis zu 100 bis < 200 cm und Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis < 0,5 m/s sowie punktuell bis zu 0,5 bis < 1,0 m/s.

8.4 Stromversorgung

Die Sicherstellung einer Stromversorgung soll durch Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

9 BODENORDNUNG

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist kein förmliches Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

10 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Festsetzung	Flächengröße (ca. Angabe in ha)
öffentliche Fläche für Sport- und Spielanlagen	0,30
Fläche für die Erhaltung von Bäumen	0,05
Wirtschaftsweg	0,02
Räumlicher Geltungsbereich	0,37